MALAYSIAN PRESTRESSED CONCRETE STRAND MANUFACTURING SDN. BHD. & YANG LAIN

lwn.

MALAYSIAN ROPES SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDUL MALEK AHMAD H
[SAMAN PEMULA NO. 24-885-90]
15 MEI 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat persendirian - Perintah untuk memansuhkan atau mengenepikan kaveat - Beban bukti pengkaveat - Sama ada soalan serius perlu dibicarakan - Imbangan kemudahan - Sama ada status quo patut dikekalkan - Subrogasi - Prinsip - Hak-hak pemiutang.*

Dalam kes ini, plaintiff kedua, P2, bertindak sebagai penerima dan pengurus plaintiff pertama, P1, sebuah syarikat. P2 memohon perintah bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah yang dicagarkan untuk memperolehi pinjaman daripada AMBB dimansuhkan atau diketepikan. Defendan adalah pemegang syer terbesar P1 dan penjamin kepada pinjaman yang diberi oleh AMBB, yang sebaliknya telah memulakan prosiding terhadap defendan berdasarakan gerenti yang diberi oleh defendan mengenai pinjaman kepada P1.

P2 berhujah bahawa kewujudan kaveat tersebut akan menghalang dan menyukarkan tugas-tugasnya untuk melupuskan harta tanah itu bagi maksud P1 melepaskan tanggungannya terhadap AMBB.

Defendan pula telah menyarankan bahawa permohonan plaintif patutnya dibuat mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara (Kanun tersebut) dan bukan melalui triti persendirian; selain daripada itu defendan juga telah memohon satu injunksi melarang penjualan tanah itu oleh plaintif. Keputusan permohonan injunksi masih belum dibuat oleh Mahkamah di mana defendan menyoal kesahihan harga pembelian tidak berpatutan.

Soalan undang-undang yang diambil perhatian oleh Mahkamah ialah sama ada pihak defendan mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan supaya kaveat mereka patut dibiarkan sehingga tamatnya perbicaraan.

Diputuskan:

[1] Dalam keadaan di mana perjanjian tidak secara jelas memberi apa-apa hak pemindahan hartanah tetapi sah sebagai kontrak, hak kontrak itu mungkin boleh mencukupi untuk memberi sesuatu pihak itu kepentingan hartanah yang terlibat dan untuk maksud perlindungan pemasukan kaveat bolehlah dilakukan.

[2] Oleh sebab AMBB adalah pemiutang and defendan adalah penjamin pihak pemiutang berhak mengambil apa-apa tindakan bagi mendapatkan wangnya balik. AMBB telah menuntut wang pinjaman daripada defendan dan juga telah menyempurnakan perjanjian jual beli dengan pihak ketiga yang kedua-duanya tindakan jatuh di bawah bidangkuasa mereka.

[3] Prinsip subrogasi tidak terpakai dalam kes ini kerana defendan masih belum menjelaskan hutangnya kepada AMBB. Jika wang yang mencukupi telah didepositkan ke dalam Mahkamah sungguhpun defendan mempertikaikan jumlahnya, atau tuntutan sepenuhnya telah dibayar kepada AMBB, Mahkamah boleh mengikhtirafkan defendan sebagai mempunyai kepentingan untuk memasukkan kaveat ini tetapi dalam kepentingan ini belum lagi dapat dikatakan sudah wujud.

[4] P2 telah selesai mengambil tindakan menjual hartanah itu kepada pihak ketiga secara triti persendirian. Mereka berhak berbuat demikian di bawah debentur dan oleh kerana perjanjian jual beli telah pun dilaksanakan, pihak defendan sudah terlambat untuk mengambil sebarang tindakan, sungguh pun mereka boleh dikatakan mampu membayar tuntutan sepenuhnya pada bila-bila masa.

[5] Berdasarkan fakta dan prinsip undang-undang defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan diatas hartanah itu yang menimbulkan soalan serius yang perlu dibicarakan. Oleh demikian, soalan imbangan kemudahan untuk mengkekalkan kaveat berkenaan tidak timbul langsung.

[Permohonan kedua-dua plaintif dibenarkan dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:
China & South Sea Bank Ltd. lwn. Tan [1989] 3 All ER 839 ***(dipertimbangkan)***
Eng Mee Yong & Yg. Ln. lwn. V. Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 ***(dirujuk)***
Waring (Lord) lwn. London & Manchester Assurance Co. Ltd. & Yg. Ln. [1935] 1 Ch 310 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, s. 327

Sumber lain yang dirujuk:
Law of Mortgage oleh Fisher dan Lightwood
The Modern Contract of Guarantee oleh James O'Donovan dan John C. Phillips

Bagi pihak plaintif-plaintif - S. Suhendran; T/n. Saheran & Woon
Bagi pihak defendan - Chan Weng Khai; T/n. Tengku Mohamed, Achan & Lim

PENGHAKIMAN

Abdul Malek Ahmad H:

Plaintif kedua bertindak sebagai penerima dan pengurus plaintif pertama yang kini dalam penerimaan dan saman pemula ini, yang telah difailkan pada 7 November 1990 dan dipinda pada 4 Disember 1990, ialah untuk perintah bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan pada 14 April 1990 ke atas hartanah pegangan No. H.S.[D] KA 5842/83 P.T. No. 51661 di Mukim Hulu Kinta Perak (kemudian disebut "hartanah itu") dimansuhkan atau diketepikan.

Dalam afidavit sokongannya, plaintif kedua telah menyatakan bahawa hartanah itu dimilik daftar oleh plaintif pertama yang pada 7 Januari 1982 dan 8 Januari 1985 telah mencagarnya kepada Amanah Merchant Bank Berhad (kemudian disebut "AMBB") melalui debentur dan debentur tambahan masing-masing. Butir-butir mengenai cagaran tersebut telah didaftarkan pada 1 Mac 1982 di Jabatan Pendaftaran Syarikat. Cagaran tersebut juga telah didaftarkan mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara 1965 (kemudian disebut "Kanun") pada 10 Ogos 1987. Seterusnya, pada 29 November 1988, AMBB telah melantik plaintif kedua sebagai penerima dan pengurus.

Walau bagaimanapun, pada 14 April 1990, defendan telah memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah itu. Plaintif kedua telah berikrar selanjutnya bahawa sungguhpun defendan adalah pemegang syer terbesar plaintif pertama, mereka bukanlah pemilik berdaftar hartanah itu dan kewujudan kaveat tersebut akan menghalang dan menyukarkan tugas-tugas plaintif kedua untuk melupuskan hartanah itu bagi maksud plaintif pertama melepaskan tanggungannya terhadap AMBB.

a Dalam afidavit jawapannya, pengurus besar defendan telah memaklumkan bahawa hak plaintif-plaintif untuk melupuskan atau menjual hartanah itu, jika ada, hendaklah dibuat mengikut peruntukan Kanun dan bukan melalui triti persendirian. Selain dari itu, defendan juga telah memfailkan tindakan terhadap plaintif dalam kes Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur D4-22-602-90 dan telah memohon satu injunksi melarang penjualan hartanah itu oleh pihak plaintif-plaintif. Sungguh pun perkara itu telah didengar lebih satu tahun dahulu, tiada keputusan dibuat.
b Dalam kes itu, defendan telah menyoal kesahihan penjualan hartanah itu dan alasan utama ialah harga pembelian tidak menunjuk nilai aset sebenarnya. Lagipun, defendan adalah pemegang syer terbesar plaintif pertama dan telah menjadi penjamin untuk pinjaman yang diberi oleh AMBB.

Dalam pada itu, AMBB pula telah memulakan prosiding terhadap defendan berdasarkan gerenti
c yang diberi oleh defendan mengenai pinjaman kepada plaintif pertama. Defendan telah mencabar jumlah yang dituntut dan tindakan tersebut masih menunggu perbicaraan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur. Pendapat defendan ialah dengan membayar wang yang dituntut oleh AMBB sungguhpun amaunnya dipertikaikan, mereka akan mengambil alih tempat AMBB dan oleh itu berhak memasukkan kaveat kerana kepentingan ini.

Nyatalah dari semua ini bahawa defendan, sebagai pemegang syer terbesar plaintif pertama
d dan penjamin kepada pinjaman di mana hartanah itu telah dicagarkan, sedang mencabar amaun yang dituntut oleh AMBB terhadap mereka sebagai penjamin dan berpendapat bahawa mereka berhak mengambil alih kedudukan AMBB jika wang tersebut dibayar kelak yang bermakna bahawa mereka akan berhak ke hartanah itu.

Alasan yang kedua ialah tiada penilaian yang tepat dan sempurna dibuat oleh pihak plaintif-
e plaintif untuk hartanah itu dijual secara triti persendirian kepada pihak ketiga dan oleh kerana ini akan merugikan defendan, mereka telah memohon injunksi terhadap kedua-dua plaintif bagi melarang mereka menjual hartanah itu. Malangnya, tiada keputusan telah diumumkan selama setahun sungguhpun permohonan injunksi telah didengar.

Majlis Privy dalam *Eng Mee Yong & Yg. Ln. lwn. V. Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 telah memutuskan bahawa dalam permohonan untuk mengenepikan kaveat di bawah s. 327 Kanun,
f beban terletak ke atas pengkaveat memuaskan Mahkamah bahawa di atas keterangan yang ada tuntutan beliau terhadap kepentingan di atas hartanah berkenaan menimbulkan soalan serius yang perlu dibicarakan dan seterusnya setelah berbuat demikian, beliau mestilah menunjukkan bahawa mengikut imbangan kemudahan adalah lebih elok jika kedudukan yang ada dikekalkan sehingga perbicaraan diadakan supaya menghalang penanggung kaveat melepaskan hartanah berkenaan ke mana-mana pihak ketiga.

g Pada hemat saya, fakta-fakta tidaklah dipertikaikan sangat jika dibaca afidavit-afidavit yang telah dikemukakan dan yang timbul hanya soalan undang-undang sama ada dalam keadaan demikian, pihak defendan mempunyai kepentingan yang boleh didaftarkan supaya kaveat mereka patut dibiarkan sehingga perbicaraan jika perlu. Tidak dinafikan bahawa sistem kaveat yang terdapat di negara ini berdasarkan prinsip bahawa ianya wujud untuk perlindungan kepentingan yang telah dibuktikan atau sebaliknya dan juga kepentingan yang masih belum
h menjadi kepentingan sebenar. Oleh itu, dalam keadaan di mana perjanjian tidak secara jelas memberi apa-apa hak pemindahan hartanah tetapi sah sebagai kontrak, hak kontrak itu mungkin boleh mencukupi untuk memberi sesuatu pihak itu kepentingan hartanah yang terlibat dan untuk maksud perlindungan pemasukan kaveat bolehlah dilakukan.

i

Dalam *China & South Sea Bank Ltd. lwn. Tan* [1989] 3 All ER 839, Majlis Privy telah berpendapat seperti berikut:

> The tort of negligence had not supplanted the principles of equity nor did it contradict contractual promises or complement the remedy of judicial review or supplement statutory rights. Since the rights of a surety continue to depend on the principles of equity it followed that unless the security was surrended, lost, rendered imperfect or altered in condition by reason of what had been done by the creditor the surety remained liable under his contract to pay the creditor if the debtor failed to do so, and the creditor was entitled to sue him instead of pursuing his claim against the debtor or selling the mortgaged securities. Moreover, the creditor was not obliged to do anything and was not under a duty to exercise his power of sale over the mortgaged securities at any particular time or at all and did not become a trustee of the mortgaged securities and the power of sale for the surety unless and until he was paid in full. It followed therefore that since the bank did not act injurious to the surety or inconsistent with his rights and did not omit any act which its duty enjoined it to do the surety was liable under the contract of guarantee to repay the bank the principal sum advanced with interest.

Seterusnya, petikan relevan dalam kes yang sama berbunyi:

> In the present case the security was neither surrendered nor lost nor imperfected nor altered in condition by reason of what was done by the creditor. The creditor had three sources of repayment. The creditor could sue the debtor, sell the mortgage securities or sue the surety. All these remedies could be exercised at any time or times simultaneously or contemporaneously or successively or not at all. If the creditor chose to sue the surety and not pursue any other remedy, the creditor on being paid in full was bound to assign the mortgage securities to the surety. If the creditor chose to exercise his power of sale over the mortgage security he must sell for the current market value but the creditor must decide in his own interest if and when he should sell. The creditor does not become a trustee of the mortgaged securities and the power of sale for the surety unless and until the creditor is paid in full and the surety, having paid the whole of the debt is entitled to a transfer of the mortgaged securities to procure recovery of the whole or part of the sum he has paid to the creditor.

Dalam kes di hadapan saya, AMBB adalah pemiutang dan defendan adalah penjamin. Oleh itu, pihak pemiutang berhak mengambil apa-apa tindakan bagi mendapatkan wangnya balik. Di sini mereka telah menuntut wang pinjaman dari defendan dan juga telah menyempurnakan perjanjian jual beli dengan pihak ketiga yang kedua-duanya tindakan jatuh di bawah bidangkuasa mereka. Mukasurat 416 *The Modern Contract of Guarantee* oleh James O'Donovan dan John C. Phillips telah menyatakan bahawa:

> Prior to actual payment of the guaranteed debt a guarantor has, in general, no right to the remedies or securities held by the creditor for the debt. A surety can, however, acquire such a right by paying the amount of the debt into court after the creditor refuses a tender of payment.

Seterusnya di mukasurat 506 pula soal subrogasi dijelaskan selanjutnya seperti berikut:

> The right of subrogation only arises when the creditor is paid in full, although it is not necessary for the guarantor claiming the right to have discharged the whole of the principal debt himself: subrogation is available even if part of the debt was paid by the principal debtor or another guarantor. A guarantor who claims a right of subrogation must, however, have paid an amount in reduction or liquidation of the principal debt. Once the creditor has been fully paid, a guarantor is entitled to share in the securities to the extent of his payment of the debt.

Dalam *Law of Mortgage* oleh Fisher dan Lightwood di mukasurat 391 dan 392 terdapat kenyataan tersebut:

> Assuming that the mortgagee is otherwise acting properly, the mortgagee will not be restrained from exercising his power of sale because the amount due is in dispute, but he will be restrained if, before there is a contract for the sale of the mortgaged property, the mortgagor tenders to the mortgagee or pays into court the amount claimed to be due, that is, the amount which the mortgagee claimed to be due to him for principal, interest and costs.

Berasaskan prinsip-prinsip yang telah dirujukkan, subrogasi tidak terpakai dalam kes ini kerana defendan masih belum lagi membayar wang yang dituntut oleh AMBB. Tiada apa-apa wang didepositkan ke dalam Mahkamah. Defendan pula, telah mengaku mereka memang mempertikaikan jumlah yang dituntut. Jika wang yang mencukupi telah didepositkan ke dalam Mahkamah sungguhpun defendan mempertikaikan jumlahnya, atau tuntutan sepenuhnya telah dibayar kepada AMBB, Mahkamah bolehlah mengikhtirafkan defendan sebagai mempunyai kepentingan untuk memasukkan kaveat ini tetapi dalam hal kedudukan kes hari ini, pada pendapat Mahkamah kepentingan ini belum lagi dapat dikatakan sudah wujud.

Lagipun pemiutang telah selesai mengambil tindakan menjual hartanah itu kepada pihak ketiga secara triti persendirian. Sememangnya plaintif kedua berhak berbuat demikian di bawah debentur dan mereka juga telah berpuashati bahawa harga jualan adalah memadai. Oleh kerana perjanjian jual beli telah pun dilaksanakan, Mahkamah berpendapat bahawa pihak defendan sudah terlambat untuk mengambil apa-apa tindakan lagi sungguhpun mereka boleh dikatakan mampu membayar tuntutan sepenuhnya pada bila-bila masa.

Kes *Waring (Lord) lwn. London & Manchester Assurance Co. Ltd. & Yg. Ln.* [1935] 1 Ch 310 telah memutuskan:

> ...a mortgagee's exercise of his power ... to sell the mortgaged property by public auction or private contract is binding on the mortgagor before completion unless it is proved that he exercised it in bad faith and that the fact that a contract for sale was entered into at an under value is not by itself enough to prove bad faith.

Oleh itu, Mahkamah berpendapat bahawa berdasarkan fakta-fakta kes ini dan prinsip undang-undang yang telah dirujuk, defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan di atas hartanah itu yang menimbulkan soalan serius yang perlu dibicarakan. Seterusnya, soalan imbangan kemudahan untuk mengekalkan kaveat berkenaan tidak timbul langsung. Dengan demikian, Mahkamah telah membenarkan permohonan plaintif-plaintif seperti dipohon dengan kos.

Also found at [1991] 3 CLJ 2096